

Kantonsgericht Luzern 7H 21 155 vom 23.05.2022

Instanz: Kantonsgericht
Abteilung: 4. Abteilung
Rechtsgebiet: Bau- und Planungsrecht
Entscheiddatum: 23.05.2022
Fallnummer: 7H 21 155
LGVE:
Rechtskraft: Dieser Entscheid ist noch nicht rechtskräftig.

Leitsatz

Begriff des gestaffelten Baukörpers.

Bedeutung der optischen und volumetrischen Wahrnehmung der Staffelung. Präzisierung der Rechtsprechung.

Gesetzesartikel: § 138 Abs. 5 Anhang PBG.

Heruntergeladen von «https://gerichte.lu.ch/recht_sprechung/lgve/Ajax?EnId=10911».

Die vorliegende Ausgabe des Entscheides ist typografisch aufbereitet. Die Aufbereitung findet automatisch statt und wird nicht überprüft, weshalb diese Fassung des Entscheides Fehler (insbesondere Auslassungen) aufweisen kann. Es wird keine Gewähr für eine vollständige und richtige Darstellung übernommen. Wer Gewähr für eine vollständige und richtige Darstellung benötigt, sei hiermit auf die amtliche Ausgabe des Entscheids (abrufbar unter der vorstehenden Internetadresse) verwiesen.

Entscheid

Sachverhalt (zusammengefasst)

Am 16. Juni 2021 erteilte der Stadtrat E._____ die Baubewilligung für den geplanten Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohnungen unter Bedingungen und Auflagen. Das Bauvorhaben sah drei Wohngeschosse (Obergeschoss, Erdgeschoss, 1. Untergeschoss) sowie ein Garagen- und Kellergeschoss (2. Untergeschoss) vor. Die Wohngeschosse wiesen im Bereich der Südfassade einen Rücksprung von mehr als 3 m zum 2. Untergeschoss auf. Oder anders gewendet, lediglich das 2. Untergeschoss war um mindestens 3 m vorgelagert. Die Vorinstanz qualifizierte das Bauvorhaben als gestaffelten Baukörper, für welchen namentlich privilegierte Höhenbestimmungen gelten. Gegen diesen Entscheid erhob der Eigentümer des direkt angrenzenden Baugrundstücks Beschwerde mit der Begründung, es handle sich nicht um einen gestaffelten Baukörper. Das Kantonsgericht hiess die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gut.

Aus den Erwägungen:

E. 6.2. Das Kantonsgericht Luzern (ehemals Verwaltungsgericht) hatte sich bereits verschiedentlich mit dem Begriff des gestaffelten Baukörpers zu befassen (LGVE 2011 II Nr. 11 vom 22.8.2011 E. 4e; Urteile des Kantonsgerichts Luzern 7H 19 237 vom 18.12.2020 E.4.2 [bestätigt durch das Bundesgericht mit Urteil 1C_75/2021 vom 20.1.2022], 7H 18 71 vom 4.4.2019 E. 3.8.1 [bestätigt durch das Bundesgericht mit Urteil 1C_286/2019 vom 27.2.2020], 7H 17 40 vom 31.12.2017 E. 4.3; Urteile des Verwaltungsgerichts Luzern V 13 81 vom 18.2.2014 E. 5.2.1, V 12 143 vom 19.2.2013 E. 2b/bb, V 08 236/V 08 238 vom 17.9.2009 E. 2b, V 06 233 vom 25.6.2007 E. 2b, V 04 165 vom 18.2.2005 E. 3c, V 03 269 vom 22.6.2004 E. 2b, V 03 22 vom 20.1.2004 E. 3b, V 98 214 vom 21.7.1999 E. 3b ff.).

Gemäss dieser Praxis kommt dem Begriff der Staffelung nach § 138 Abs. 5 Anhang des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRL Nr. 735) die Bedeutung einer vertikalen Staffelung zu, d.h. die Geschosshöhe wird für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet, wenn in der Höhe gestaffelte Baukörper vorliegen. Gemäss wörtlicher Auslegung ist (sind) darunter ein oder mehrere Baukörper zu verstehen, welcher (welche) in der Höhe gestaffelt ist (sind). Die Staffelung des Baukörpers führt zu einem «versetzten Baukörper», zu einem Baukörper mit versetzten Teilen bzw. mit versetzten Gebäudeteilen. Wesentlich dabei ist, dass gemäss dieser Norm einem Ganzen (Baukörper) bloss Teile, nämlich versetzte Gebäudeteile zugeordnet werden. Um einen gestaffelten Baukörper gemäss § 138 Abs. 5 Anhang PBG handelt es sich demnach auch dann, wenn Teile dieses Baukörpers und nicht die Baukörper selber versetzt sind (Urteile des Verwaltungsgerichts Luzern V 03 22 vom 20.1.2004 E. 3b mit Verweis auf das Urteil V 98 214 vom 21.7.1999 E. 3, V 03 269 vom 22.6.2004 E. 2b). Diesbezüglich ist die Aussage gemäss LGVE 2021 IV Nr. 3 E. 5.2, wonach es sich um einen gestaffelten Baukörper im Sinn von § 138 Abs. 5 Anhang PBG handle, wenn der Baukörper selber und nicht bloss Teile davon versetzt seien, zu präzisieren. Damit wurde keine Praxisänderung begründet; es kann im Einzelfall ausreichend sein, dass Teile eines Baukörpers versetzt sind, um eine Staffelung zu

erzeugen. In welcher Grössenordnung die einzelnen Baukörper oder Gebäudeteile versetzt sein müssen, um als gestaffelt zu gelten, lässt sich weder dem Gesetzestext noch den Materialien entnehmen. Gemäss der eingangs zitierten verwaltungsgerichtlichen bzw. kantonsgerichtlichen Rechtsprechung handelt es sich bei einem Gebäude indessen dann um einen gestaffelten Baukörper im Sinn von § 138 Abs. 5 Anhang PBG, wenn die Baukörper oder einzelne Gebäudeteile um mindestens 3 m versetzt sind. Dies entspricht einer Rückversetzung um mindestens die Höhe eines durchschnittlichen Vollgeschosses (§ 139 Abs. 1 Anhang PBG). Mit diesem Mindestmass soll zum Ausdruck gebracht werden, dass der zurückversetzte Teil auch optisch deutlich als Rückversetzung wahrnehmbar sein muss. Massgeblich ist die nach aussen deutlich sichtbare Staffelung der Gebäudeteile bzw. Baukörper. Demgegenüber nicht entscheidend bei dieser Qualifikation ist ihre innere Nutzung (Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 03 22 vom 22.1.2004 E. 3b). Ebenso wenig muss den in der Höhe gestaffelten Baukörpern eine funktional zwingend eigenständige Bedeutung zukommen (vgl. auch Urteil des Schwyzer Verwaltungsgerichts EGV-SZ 2018 B. 8.2 vom 30.5.2018 E. 4.4.5, auch zum Folgenden [a.z.F.]). Die einzelnen Bauteile oder -körper müssen aber in einem gewissen Masse optisch verselbständigt sein (vgl. AGVE 2009 S. 154). Oder anders gewendet: Wenn sich der Baukörper insgesamt als eine einheitliche Baute präsentiert, liegt kein Staffelbau vor.

Nach dem Gesagten ist ein gestaffelter Baukörper unter den folgenden kumulativen Voraussetzungen anzunehmen: (1.) wenn eine in der Höhe stufenmässig gestaltete Baute vorliegt, (2.) wenn diese Stufung entweder zwei oder mehrere (für sich selbständige) Baukörper betrifft (z.B. Terrassierung) oder aber ein Baukörper mit gestuften (versetzten) Teilen vorliegt, (3.) wenn die Rückversetzung horizontal jeweils mindestens 3 Meter beträgt, und (4.) wenn die so geformte Baute (versetzte Baukörper oder Teile von Baukörpern) von aussen deutlich sichtbar ist (optische und volumetrische Wahrnehmung). Sind diese Voraussetzungen gegeben, liegt ein gestaffelter Baukörper im gesetzlichen Sinn vor. Da die Folgen einer Staffelung eine Privilegierung (u.a. separate Berechnung der Geschoszahl und der Höhenbestimmungen) mit sich bringen, rechtfertigt es sich, an diese optische und volumetrische Wahrnehmbarkeit einen strengen Massstab anzuwenden.